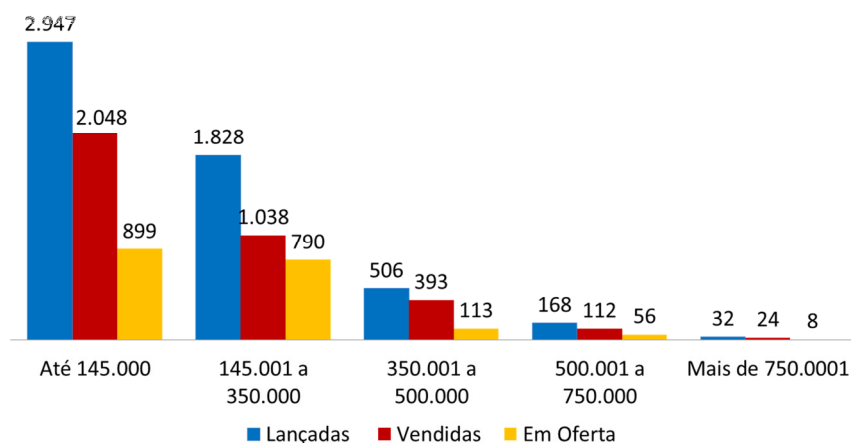
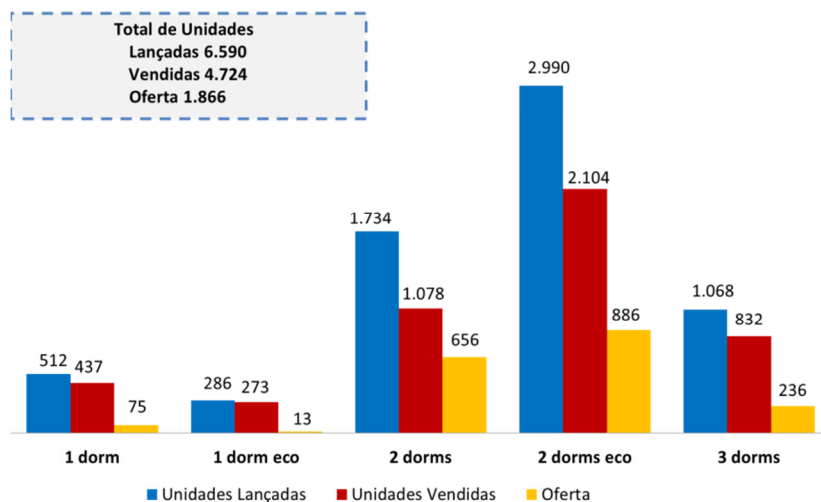
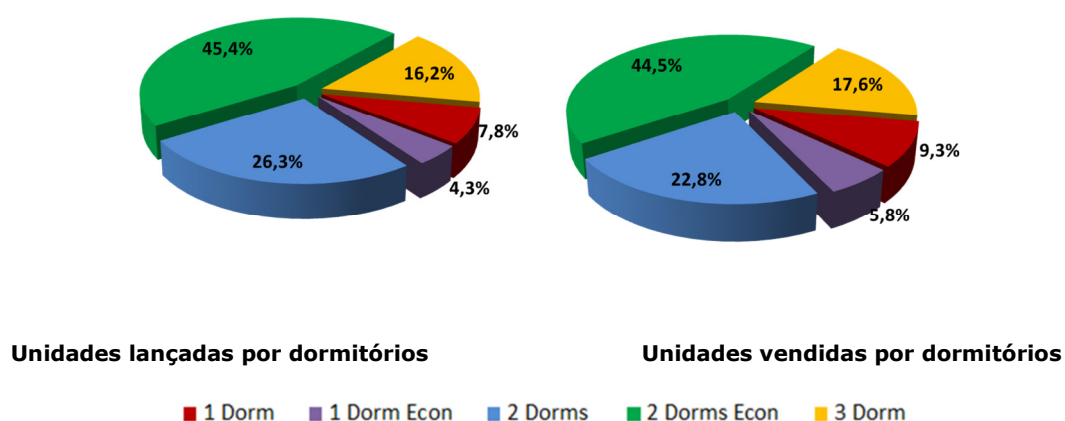
Secovi-SP divulga Estudo de Mercado de São José do Rio Preto

Foram lançadas na cidade, nos últimos 12 meses, 2.972 unidades

Na esteira dos bons negócios do setor, São José do Rio Preto apresenta uma retomada significativa no mercado imobiliário. Apenas nos últimos 12 meses, a cidade registrou o lançamento de 2.972 unidades, cerca de 45% do total de residenciais verticais dos últimos três anos encerrados em maio de 2014, que somaram 6.980 imóveis. Deste total, 6.590 unidades continuam em construção.

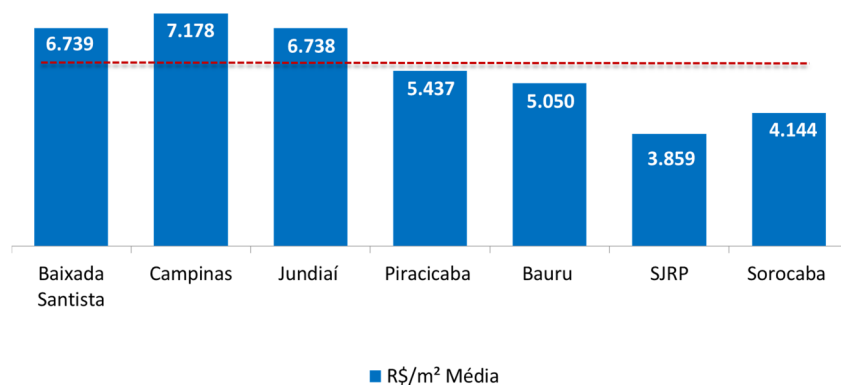
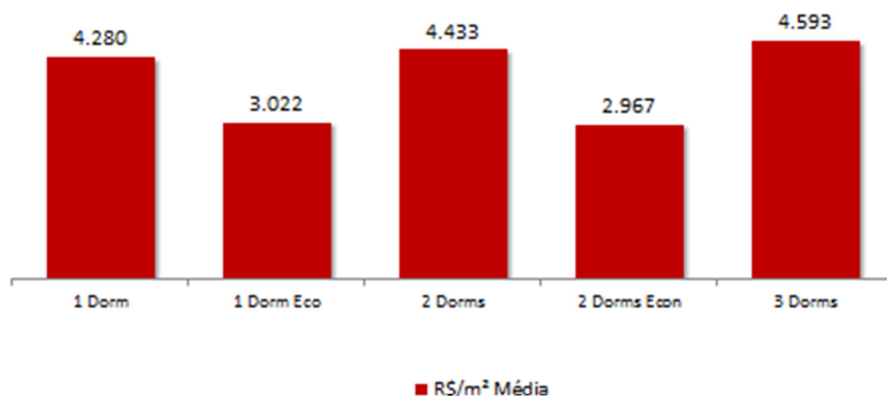
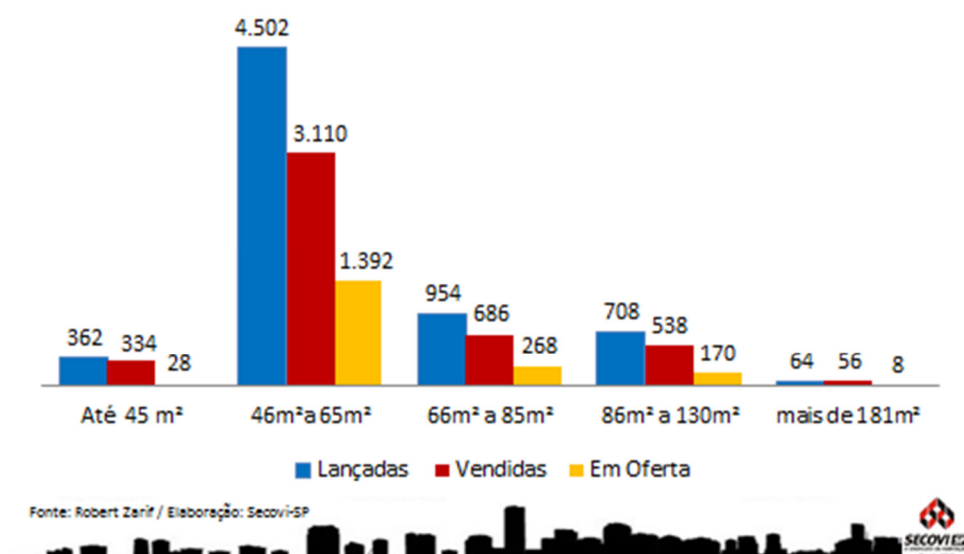
No período de maio de 2011 a maio de 2014, o estudo apontou que 45,4% das unidades lançadas, o equivalente a 2.990 imóveis, correspondem ao segmento de 2 dormitórios econômico, com valores de venda de até R$ 145 mil. O gráfico abaixo aponta o nicho de comercialização do setor.

A faixa de preço praticada está dentro do programa do governo federal Minha Casa, Minha Vida, que fomenta o setor, impulsionando o crescimento dessa fatia de empreendimentos em diferentes regiões do interior do Estado de São Paulo. Já os imóveis de 2 dormitórios tradicionais complementam o segmento com 1.734 unidades (26,3% do total), somando 4.724 imóveis no período de maio de 2011 a maio de 2014.

A explicação para o aquecimento do setor está no desenvolvimento da região nos últimos meses e no incentivo do governo federal. "Os números provam que o mercado está em expansão. Isso mostra que todo nosso trabalho para incentivar o seu crescimento tem apresentado retorno muito favorável", enfatiza Alessandro Nadruz, diretor da Regional Secovi-SP em São José do Rio Preto.

Nos últimos três anos, foram lançadas 1.068 unidades de 3 dormitórios, com participação de 16,2%, além de 512 e 286 imóveis de 1 dormitório tradicional e 1 dormitório econômico, respectivamente. O mercado também registrou o lançamento de 18 unidades de 4 quartos, finalizadas e entregues.

No acumulado dos últimos 12 meses, o segmento de imóveis novos residenciais vendeu 4.724 unidades, sendo 2.104 de 2 dormitórios econômico (44,5% do total vendido) e 1.078 de 2 dormitórios tradicional, com fatia de 22,8%. "A cidade registrou um número expressivo em vendas no último ano e há um saldo de oferta que tende a se acomodar no mercado. Está dentro de uma média positiva comparada às demais cidades do Interior", explica Flavio Amary, vice-presidente do Interior do Secovi-SP e diretor da Regional de Sorocaba.

Imóveis Residenciais Novos lançamentos Verticais entre 2010 e 2014

CIDADES	PERÍODO	UNIDADES LANÇADAS	UNIDADES VENDIDAS
Baixada Santista	Mar/10 a Mar/13	15.573	9.382
Bauru	Jan/11 a Jan/14	5.347	3.889
Campinas	Jul/10 a Jul/13	7.031	6.131
Jundiaí	Nov/10 a Nov/13	12.550	9.723
Piracicaba	Mar/11 a Mar/14	6.283	5.300
Sorocaba	Set/10 a Set/13	11.804	8.539
SJRP	Mai/11 a Mai/14	6.590	4.724

A oferta no mercado apresenta 1.866 unidades. Já o valor médio dos imóveis novos em estoque na região é de R$ 3.860,00 por m² de área privativa, sob a influência

do segmento de 2 dormitórios econômico, que registra R$ 2.967,00 por m², enquanto o de 3 dormitórios atinge R$ 4.593,00.

O estudou apontou um total de 5.481 unidades, que permitem determinar faixas de valor atualizadas, registradas nos últimos três anos. Um absoluto de 5.281 unidades com preço de até R$ 500 mil – 96,4% dos imóveis lançados está dentro da faixa de financiamento do SFH (Sistema Financeiro da Habitação). Nos lançamentos dos três últimos anos, o destaque é para o segmento com área privativa entre 46 m² e 65 m², com 4.502 unidades, equivalente a 68,3% do total.

São José do Rio Preto registrou o lançamento de 2.972 unidades residenciais verticais, sendo 1.015 unidades de 2 dormitórios econômico, representando a fatia de 34,2% no período de 12 meses (maio de 2013 a maio de 2014). O segmento de condomínios horizontais participou com 7,1% (501 casas lançadas).

Nos loteamentos residenciais, houve movimento de 51 protocolos no Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) para aprovação de 2010 a 2014, equivalente a 22.866 unidades previstas.

GRAPROHAB –PROJETOS APROVADOS POR ANO EM SJRP

Relatório das reuniões do Graprohab –São José do Rio Preto

Ano	Projetos Aprovados	Unidades Previstas
2010	5	2.902
2011	15	7.910
2012	17	7.115
2013	10	3.569
*2014	4	1.370
Total	**51**	**22.866**

* 2014 até Maio